

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>PRESENTACIÓN DE LA 9.ª EDICIÓN</b> .....	9
<b>REFLEXIONES PERSONALES DE UNO DE LOS AUTORES, RELATIVAS A ESTA OBRA</b> .....	13
<b>PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN</b> .....	15
<b>ORIGEN, JUSTIFICACIÓN, FINALIDADES, METODOLOGÍA Y LIMITACIONES</b> .....	19
<b>SIGLAS Y SÍMBOLOS UTILIZADOS EN ESTE MANUAL</b> .....	25

### CAPÍTULO PRELIMINAR

#### ENCUADRE GENERAL Y ESTRUCTURA CONCEPTUAL DEL MANUAL

P.1. INTRODUCCIÓN .....	65
P.2. LA SITUACIÓN PREVIA A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20 DE MARZO .....	66
P.3. ENCUADRE GENERAL. ESQUEMA DE LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA TRAS LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20 DE MARZO .....	67
P.4. LA SITUACIÓN TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, LRS98 .....	69
P.5. LA SITUACIÓN TRAS EL RDL 4/2000, LA LEY 10/2003 Y LA STC 164/01 .....	73
P.6. LA SITUACIÓN ACTUAL TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO (LRS07), DEL TEXTO REFUNDIDO DE 2008 (LS08) Y DE LA LS15 .....	73
P.7. LAS INSTITUCIONES DEL DERECHO URBANÍSTICO .....	74
P.8. ESTRUCTURA CONCEPTUAL DEL MANUAL .....	76
P.9. ESTRUCTURA FORMAL DEL MANUAL .....	78

### CAPÍTULO 1

#### EL DERECHO URBANÍSTICO

1.1. EL URBANISMO: EL HECHO Y EL DERECHO .....	82
--	----

1.1.1.	El hecho urbanístico . . . . .	83
A.	Etimología y concepto del Urbanismo . . . . .	84
B.	Evolución histórica . . . . .	86
	1) La Ciudad antigua . . . . .	86
	2) La Ciudad medieval . . . . .	88
	3) La Ciudad de la Edad Moderna. . . . .	91
	4) La Ciudad contemporánea . . . . .	92
1.1.2.	El derecho urbanístico. . . . .	95
A.	Concepto y naturaleza del Derecho Urbanístico. . . . .	95
B.	Evolución histórica del Derecho Urbanístico español . . . . .	98
	1) Antecedentes del Derecho Urbanístico español . . . . .	99
	a) Los precedentes remotos: desde el Derecho Romano hasta el siglo XIX . . . . .	99
	b) Los precedentes próximos . . . . .	101
	2) Desde la LS56 hasta nuestros días . . . . .	105
	a) La Ley del Suelo de 1956 . . . . .	106
	b) Desde la Ley de Reforma de 1975 y el Texto Refundido de 1976 hasta nuestros días. . . . .	108
1.2.	EL URBANISMO Y OTRAS MATERIAS CONEXAS . . . . .	112
1.2.1.	Marco de actuación. Principales ámbitos interrelacionados . . . . .	112
1.2.2.	Las relaciones interadministrativas en las actuaciones sobre el territorio . . . . .	114
1.2.3.	Esbozo del problema de los conflictos de competencias. . . . .	118
1.2.4.	Breve referencia concreta a algunas materias conexas con el urbanismo. . . . .	119
A.	Planificación Económica, Medio Ambiente y Patrimonio Histórico . . . . .	120
	1) Planificación económica . . . . .	120
	2) Medio ambiente . . . . .	121
	3) Patrimonio Histórico . . . . .	124
B.	Ordenación del Territorio y su relación con el Urbanismo . . . . .	125
	1) Breve análisis del concepto de la Ordenación del Territorio y del Urbanismo . . . . .	125
	2) Los objetivos legales de la Ordenación del Territorio . . . . .	126
	3) Esquematisación de las diferencias entre Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . . .	126

4)	Algunos aspectos dignos de mención especial en las relaciones entre Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . . .	128
a)	Sus afectaciones recíprocas en sus respectivos planes y en sus actuaciones . . . . .	129
b)	Mención de algunas técnicas del Urbanismo válidas en la Ordenación del Territorio . . . . .	129
c)	La problemática de la licencia urbanística municipal en actuaciones de Ordenación del Territorio . . . . .	131
1.3.	EL DERECHO URBANÍSTICO EN LA ACTUALIDAD . . . . .	138
1.3.1.	Planteamiento general. Legislación estatal y legislación de las comunidades autónomas. Legislación preconstitucional y legislación constitucional . . . . .	143
1.3.2.	Análisis especial de la legislación urbanística estatal hasta la LrS98. Ley del Suelo de 1976. Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976, parcialmente vigentes. Ley de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo de 1990, hoy derogada. Texto refundido de 1992, parcialmente vigente. El Real Decreto-Ley 5/1996 y la Ley 7/1997, derogadas. La sentencia del Tribunal Constitucional 61/97. . . . .	148
A.	La Ley del Suelo de 1976 y los Reglamentos para su desarrollo, parcialmente vigentes . . . . .	151
B.	Marco constitucional. La distribución constitucional de competencias en materia de legislación sobre Ordenación del territorio y Urbanismo . . . . .	153
C.	Los Reales Decretos-Leyes 3/1980 y 16/81 . . . . .	154
D.	La Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 1990 , hoy derogada . . . . .	155
E.	El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, actualmente derogado . . . . .	159
F.	El Real Decreto-Ley 5/1996 y la Ley 7/1997, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales . . . . .	166
G.	La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y sus principales efectos . . . . .	167
H.	La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997 . . . . .	170
1.3.3.	La producción legislativa del Estado en materia de suelo tras la sentencia 61/1997. La Ley 6/1998, de 13 de abril (Lrs98). El Real Decreto-Ley 4/2000, la Ley 10/2003 y las SSTC 164/2001 y 54/2002 . . . . .	170
1.3.4.	La Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, refundida en la LS08 y ésta con la LRRRU en la LS15 . . . . .	172

1.3.5.	El Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal de 2008, LS08, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y modificado por la LRRRU; el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, LS15 . . . . .	173
1.3.6.	Legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. . . . .	173
A.	Legislación aplicable en materia de Ordenación del Territorio, según la Comunidad Autónoma de que se trate. . . . .	173
B.	Legislación aplicable en materia de Urbanismo, según la Comunidad Autónoma de que se trate . .	175
1.3.7.	Las administraciones urbanísticas . . . . .	177

**CAPÍTULO 2**  
**LA LEGISLACIÓN ESTATAL MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.**  
**PRINCIPIOS, ESTATUTOS, TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA,**  
**VALORACIONES E INDEMNIZACIONES**

2.1.	INTRODUCCIÓN. BREVE VISIÓN GENERAL DE LA LEY 8/2007 Y SU TEXTO REFUNDIDO DE 2008, MODIFICADO POR LA LRRRU Y REFUNDIDO EN LA LS15. LOS TRES ESTATUTOS BÁSICOS EN EL TEXTO REFUNDIDO . . . . .	187
2.2.	CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS . . . . .	191
2.2.1.	Los derechos de los ciudadanos en relación con el suelo . . .	193
A.	Introducción. . . . .	193
B.	Derecho de los ciudadanos a un domicilio libre de ruidos . . . . .	193
C.	Derecho de los ciudadanos al medio ambiente y un paisaje adecuados . . . . .	197
D.	Derecho de los ciudadanos al acceso a las dotaciones públicas. . . . .	202
E.	Derecho de los ciudadanos a la información por las Administraciones públicas. . . . .	204
F.	Derecho de los ciudadanos a la participación ciudadana . . . . .	207
G.	Derecho de los ciudadanos a la acción pública en el urbanismo. . . . .	207
2.2.2.	Los deberes de los ciudadanos en relación con el suelo . . . .	208
2.3.	EL RÉGIMEN DE LA INICIATIVA DE LOS PARTICULARES EN LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. . . . .	209
2.3.1.	Introducción . . . . .	209
2.3.2.	Los particulares y la iniciativa en la actividad de ejecución del planeamiento . . . . .	211
2.3.3.	Participación en las actuaciones de iniciativa pública. . . . .	212

2.4.	EL RÉGIMEN BÁSICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO . . . . .	212
2.4.1.	El régimen urbanístico básico de la propiedad del suelo en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998 . . . . .	212
2.4.2.	Carácter estatutario del contenido del derecho de propiedad	214
2.4.3.	La patrimonialización de la edificabilidad se produce por el cumplimiento de los deberes . . . . .	216
2.5.	LAS FACULTADES BÁSICAS DEL PROPIETARIO DE SUELO EN LA LS15 . . . . .	219
2.5.1.	Las facultades básicas del propietario de suelo en la LS15 . .	220
2.5.2.	Facultades básicas de los propietarios del suelo . . . . .	220
	A. Facultad de uso, disfrute, explotación conforme a su estado, clasificación, destino, etc. en cada momento y de disposición (art. 12.1 LS15) . . . . .	224
	B. Facultad de disposición (art. 12.1 LS15) . . . . .	224
	C. Especial referencia al vuelo y al subsuelo [art. 12.2 LS15] . . . . .	225
2.5.3.	Facultades básicas del propietario en suelo rural «puro» (SR) [art. 13 LS15] . . . . .	226
2.5.4.	Facultades del propietario en suelo rural apto para el desarrollo urbanístico (SRADU) . . . . .	228
	A. El derecho de consulta a las administraciones públicas competentes . . . . .	228
	B. El derecho a elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda . . . . .	229
	C. Derecho a participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, con plazo mínimo de un mes para ejercerla [art. 13.2, c) LS15] . . . . .	229
	D. Derecho a realizar usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos [art. 13.2, d) LS15] . . . . .	231
	1) Inclusión de actividades clasificadas . . . . .	238
	2) El carácter reglado de estas licencias y el principio de proporcionalidad . . . . .	238
	3) Aplicabilidad a edificios en fuera de ordenación . . . . .	241
	4) El cambio normativo en la materia: el art. 19 LrS 98 . . . . .	243
	E. Derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con el plan [art. 13.2, e) LS15] . . . . .	246

2.5.5.	Facultades del propietario en suelo urbanizado (SUaDO) [art. 14 LS15] . . . . .	246
A.	Facultad de completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación [art. 14, a) LS15] . . . . .	247
B.	Facultad de edificar sobre unidad apta para ello y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación [art. 14, b) LS15]. . . . .	248
C.	Facultad de participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas [art. 14, c) LS15] . . . . .	249
2.6.	LOS DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO EN LA LS15 . . . . .	250
2.6.1.	Los deberes básicos del propietario de suelo en la LS15 . . . . .	250
2.6.2.	Antecedentes. Los deberes del propietario del suelo en la ley del suelo de 1992 y en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998 . . . . .	252
2.6.3.	Los deberes del propietario de suelo en la LS15 . . . . .	252
A.	Deber de dedicar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (art. 15.1, a), LS15) . . . . .	252
B.	Deber de conservar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles (art. 15.1, b) LS15) . . . . .	253
C.	Deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación (art. 15.1, c) LS15) . . . . .	255
2.6.4.	Deber legal de conservación y su límite . . . . .	255
A.	Deber de conservación en el caso de edificaciones (art. 15.3 LS15). . . . .	255
B.	Deber de cumplimentar lo exigido en una orden de ejecución y su incumplimiento (art. 15.4 LS15) . . . . .	257
2.6.5.	Deberes en suelo rural (art. 16 LS15). . . . .	258
A.	Deber de conservación en el Suelo Rural o vacante de edificación (art. 16.1, LS15) . . . . .	258
B.	Deberes adicionales en Suelo Rural «puro» (art. 16.2 LS15) . . . . .	259

	C.	La prohibición expresa de las parcelaciones urbanísticas (art. 16.2, in fine) . . . . .	260
2.6.6.		Deberes específicos en suelo rural apto para la transformación urbanística, SRATU (art. 16.4 LS15). . . . .	262
	A.	Deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. . . . .	262
	B.	Deber de permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras (art. 16.3 LS15, in fine) . . . . .	263
2.6.7.		Deberes en suelo urbanizado (fig. 2.6.5-1) . . . . .	263
	A.	Deber de completar la urbanización y edificar (art. 17.1 LS15). . . . .	264
	B.	Deber de obtener Autorización o licencia; su motivación . . . . .	264
	C.	Especial referencia al régimen de comunicación previa o de declaración responsable y a la licencia de primera ocupación. . . . .	264
		1) La comunicación previa o la declaración responsable . . . . .	265
		2) Las licencias de primera ocupación o la comunicación previa o declaración responsable como requisito procedimental para la primera ocupación o utilización de las edificaciones. . . . .	271
		a) Objeto de las licencias de primera ocupación . . . . .	272
		b) Regulación normativa estatal . . . . .	274
		c) Las licencias de primera ocupación en la jurisprudencia . . . . .	276
		d) La normativa autonómica en materia de licencias de primera ocupación . . . . .	281
	D.	Deber de participar en actuaciones en medio urbano con base en el principio de distribución de beneficios y cargas (art. 17.2 LS15). . . . .	286
2.6.8.		Otros deberes en Suelo Urbanizado (art. 17.3 LS15). . . . .	287
2.6.9.		El límite del deber de conservación. . . . .	287
2.6.10.		Sujetos obligados (art. 17.5 LS15) . . . . .	287
2.7.		LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	287
2.7.1.		Las situaciones básicas del suelo y las actuaciones de transformación urbanística (ATU) en la LS08 . . . . .	287
2.7.2.		Tipos de actuaciones edificatorias (AE) en la actual LS15 . . . . .	294

2.7.3.	Presunción de inicio y terminación de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) . . . . .	294
2.8.	LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	295
2.8.1.	Deberes específicos de los titulares de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en la LS15: ámbito de la regulación . . . . .	295
2.8.1.1.	Introducción . . . . .	295
2.8.1.2.	Deber específico de los titulares de la promoción de entregar a la Administración el suelo para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas. . . . .	300
2.8.1.3.	Deber específico de los titulares de la promoción de entregar a la Administración el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística . . . . .	305
	1) Determinación del «cesionario»: la Administración actuante . . . . .	309
	2) Determinación del ámbito correspondiente . . . . .	310
	3) Determinación del aprovechamiento total (edificabilidad total tras la ponderación de edificabilidades de diferentes usos, tipologías, localizaciones, etc.) del «ámbito correspondiente» . . . . .	311
	4) Determinación del 5-15% de la edificabilidad total ponderada (del aprovechamiento total) del «ámbito», que corresponde a la Administración y del suelo correspondiente . . . . .	313
	5) Carácter de máximo o mínimo de la entrega de suelo lucrativo, que puede ser reducida o aumentada por la legislación urbanística autonómica. Cuantía aplicable en cada caso a esta cesión. Las leyes autonómicas . . . . .	315
	6) Participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo lucrativo entregado libre de cargas de urbanización correspondientes . . . . .	319
2.8.1.4.	Deber específico de los titulares de la promoción de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización así como las infraestructuras de conexión, ampliación y refuerzo . . . . .	320
2.8.1.5.	Deber específico de los titulares de la promoción de entregar a la Administración, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público. . . . .	322

2.8.1.6.	Deber específico de los titulares de la promoción de garantizar el realojamiento y el retorno de los ocupantes que tengan derecho a ello . . . . .	323
2.8.1.7.	Deber específico de los titulares de la promoción de indemnizar a los titulares de derechos que deban extinguirse o que no puedan conservarse. . . . .	324
2.8.1.8.	Otras precisiones . . . . .	325
2.8.2.	Cumplimiento de deberes de los titulares de la promoción y presunción a la recepción de las obras . . . . .	326
2.8.3.	Nulidad de convenios de los titulares de la promoción con obligaciones más gravosas en perjuicio de los propietarios. . . . .	326
2.9.	LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN. . . . .	327
2.10.	LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS. . . . .	327
2.11.	ESPECIALIDADES DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LAS ENTREGAS DE TERRENOS. . . . .	328
2.12.	LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS: SU REGULACIÓN EN LA LS15 . . . . .	329
2.13.	LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS. . . . .	332
2.13.1.	Ámbito del régimen de las valoraciones urbanísticas . . . . .	332
2.13.2.	Criterios generales para la valoración de inmuebles . . . . .	336
2.13.3.	Valoración del suelo rural. . . . .	338
A.	Valoración del suelo rural «puro». . . . .	338
B.	Valoración del suelo rural «sujeto a transformación urbanística» o «suelo urbanizable». . . . .	343
2.13.4.	Valoración del suelo urbanizado. . . . .	344
A.	Suelo urbanizado no edificado. (o con edificación existente o en curso de ejecución que es ilegal o se encuentra en situación de ruina física. . . . .	345
B.	Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, en el que la edificación existente o en curso de edificación no es ilegal o no se encuentra en situación de ruina física . . . . .	346
C.	Suelo afectado por operaciones de reforma o renovación de la urbanización . . . . .	347
2.13.5.	Valoración del suelo sujeto al régimen de equidistribución de beneficios y cargas. . . . .	347
2.13.6.	La valoración de otros bienes y derechos diferentes del suelo . . . . .	348
2.14.	EFFECTOS INMEDIATOS DE LA LS08 EN EL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL. . . . .	349
2.14.1.	El Derecho transitorio de la LS08 . . . . .	349
A.	Efectos sobre la reserva para viviendas de protección oficial . . . . .	351

B.	Efectos sobre la mal llamada cesión de aprovechamiento . . . . .	355
C.	Efectos sobre la nueva rectificación relativa al concepto del suelo urbanizable . . . . .	355
D.	Efectos en materia de procedimiento . . . . .	356
	1) El trámite de información pública . . . . .	356
	2) Evaluación ambiental . . . . .	356
	3) Informes sectoriales . . . . .	356
	4) Informe de sostenibilidad ambiental . . . . .	357
	5) Resumen ejecutivo . . . . .	357
	6) Memoria de sostenibilidad económica . . . . .	357
	7) Informe de seguimiento . . . . .	358
2.15.	LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN EN LA LRS07, EN LA LS08 Y EN LA LS15 . . . . .	358
2.16.	LA EXPROPIACIÓN, LOS SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS, LA VENTA FORZOSA, LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO, ETC. . . . .	361

### CAPÍTULO 3

#### **EL ESTATUTO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. LOS ASPECTOS ESENCIALES DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO, PROMOCIÓN Y EJECUCIÓN. ALGUNAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS (CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO)**

3.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DEL CONJUNTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DEL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD. . . . .	365
3.2.	LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO CONFORME A LA LEGISLACIÓN ESTATAL SOBRE EL SUELO Y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS . . . . .	371
3.2.1.	De la regulación civil de la propiedad del suelo a la regulación administrativa . . . . .	371
A.	Breve evolución histórica del concepto del derecho de propiedad hasta el siglo XX . . . . .	371
B.	La superación del art. 348 del Código Civil . . . . .	372
C.	La función social de la propiedad . . . . .	373
3.2.2.	Normativa reguladora de la propiedad urbanística . . . . .	376
A.	Normativa preconstitucional. . . . .	376
B.	Preceptos de la Constitución Española . . . . .	377
C.	Normativa reguladora de la propiedad del suelo desde la Constitución hasta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo . . . . .	380
	1) La LrS90 y la LS92 . . . . .	380

	2)	El Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril . . . . .	382
D.		La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 marzo, y el contenido del derecho de propiedad. Lo que la legislación estatal puede regular respecto de la clasificación del suelo y del aprovechamiento susceptible de apropiación . . . . .	383
E.		La propiedad en la legislación estatal posterior a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y la Ley estatal 6/1998 . . . . .	386
F.		La Ley estatal 8/2007 y el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (modificada por la Ley 8/2013, LRRRU), y la situación de la legislación autonómica . . . . .	386
3.3.		LA ESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	387
3.3.1.		Introducción . . . . .	387
3.3.2.		El procedimiento de la transformación urbanística: El tránsito del planeamiento urbanístico a su ejecución. Visión integral del proceso . . . . .	390
	A.	La distribución de beneficios y cargas del planeamiento (remisión) . . . . .	390
	B.	Las dos fases básicas de la actividad urbanística: el planeamiento y su ejecución . . . . .	392
	1)	Fase de planeamiento . . . . .	392
	2)	Fase de ejecución del planeamiento . . . . .	397
3.4.		CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO . . . . .	403
3.4.1.		Clasificación y calificación del suelo: evolución histórica y diferencias . . . . .	403
3.4.2.		La clasificación del suelo: Concepto y concreción por los instrumentos de planeamiento . . . . .	406
3.5.		LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO . . . . .	414
3.5.1.		Suelo urbano . . . . .	414
	1)	Definición . . . . .	414
	2)	Delimitación . . . . .	421
	a)	Importancia . . . . .	421
	b)	Criterios . . . . .	422
3.5.2.		Suelo no urbanizable . . . . .	441
	A.	Definición . . . . .	442
	B.	Delimitación . . . . .	444
3.5.3.		Suelo urbanizable . . . . .	450
	A.	Definición . . . . .	450

B.	Categorías de Suelo Urbanizable . . . . .	454
C.	Delimitación. . . . .	455
3.5.4.	La calificación del suelo . . . . .	457
A.	Concepto de zona de calificación. . . . .	459
B.	Variabilidad de los usos . . . . .	460
C.	Clases de usos (y zonas) en función de su carácter lucrativo. . . . .	461
D.	Delimitación de las zonas. . . . .	461
E.	Incidencia de la calificación en el contenido del derecho de los promotores, de la propiedad y de los participantes en la actuación de transforma- ción urbanística. Las técnicas de distribución de beneficios y cargas . . . . .	462
3.5.5.	El subsuelo . . . . .	463
3.5.6.	Bases del Régimen urbanístico complementario de la propie- dad del suelo . . . . .	465
3.6.	LOS POSIBLES COMPLEMENTOS DE REGULACIÓN QUE EN SU DÍA ESTABLECIERON LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS A PARTIR DE LA LRS98. DIVERGENCIA O CONVERGENCIA DE LA FUNCIÓN SO- CIAL DE LA PROPIEDAD. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESPECÍFICO COMPLEMENTARIO EN ALGUNAS COMUNIDADES AUTÓNOMA. . .	466
3.7.	DERECHOS Y DEBERES COMPLEMENTARIOS EN LAS COMUNIDA- DES AUTÓNOMAS . . . . .	467
3.7.1.	Introducción a los derechos urbanísticos complementarios de los propietarios de suelo (o de los promotores de las ATU) en las distintas Comunidades Autónomas . . . . .	467
3.7.2.	Los derechos urbanísticos básicos en suelo urbano en la de- rogada, pero asumida, LrS98, y complementarios en las le- yes urbanísticas autonómicas . . . . .	467
A.	Derecho a completar la urbanización de los terre- nos para que adquieran la condición de solares [derecho a urbanizar] y el concepto de solar . . . .	471
B.	El concepto de solar . . . . .	472
C.	El aprovechamiento subjetivo por atribución o aprovechamiento que corresponde al propietario del suelo. . . . .	473
D.	Derecho a edificar los solares en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urba- nística y el planeamiento . . . . .	475
E.	La patrimonialización de la edificación realizada .	475
3.7.3.	Los derechos urbanísticos en suelo de núcleo rural. . . . .	476
3.7.4.	Los derechos urbanísticos en suelo urbanizable en la deroga- da, pero asumida, LrS98, y en las leyes autonómicas . . . . .	476
A.	El derecho a promover la transformación . . . . .	480
3.7.5.	Los derechos urbanísticos en suelo no urbanizable. . . . .	483

3.7.6.	Introducción a los deberes urbanísticos básicos en suelo urbano conforme a la derogada, pero asumida, LrS98 y complementarios en las leyes urbanísticas autonómicas . . . . .	485
3.7.7.	Los deberes urbanísticos en suelo urbano conforme a la derogada, pero asumida, LrS98 y complementarios en las leyes urbanísticas autonómicas . . . . .	486
A.	En Suelo Urbano Consolidado por la urbanización (SUC) . . . . .	490
B.	En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización (SUNC) . . . . .	493
3.7.8.	Los deberes urbanísticos en suelo urbanizable sectorizado . .	495
3.7.9.	Los deberes urbanísticos en suelo no urbanizable y regulación común en cualquier clase de suelo . . . . .	497
3.8.	LA JUSTA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO. ESPECIAL REFERENCIA A LAS TÉCNICAS DE FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA A NIVEL DE PLANEAMIENTO . . . . .	499
3.8.1.	Aparición de las técnicas de distribución de beneficios y cargas . . . . .	501
3.8.2.	Operatividad del sistema de distribución de beneficios y cargas . . . . .	506
A.	Transformación de los terrenos . . . . .	506
B.	Redistribución dominical y ejecución material de obras de urbanización u ordinarias. . . . .	510
C.	Delimitación y concreción del contenido del derecho de propiedad Urbanística o de concreción del derecho de los participantes en la actuación de transformación urbanística. . . . .	511
3.9.	ÁMBITOS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE REFERENCIA. ÁREAS DE REPARTO, SECTORES, ETC. . . . .	512
3.9.1.	Introducción . . . . .	512
3.9.2.	Ámbitos de determinación del aprovechamiento objetivo de referencia —área de reparto de cargas y beneficios, cuatrienio, conjunto de sectores, sector, unidad de ejecución, parcela asistemática, etc.—, cuya regulación es competencia exclusiva de la legislación de las comunidades autónomas. .	516
3.9.3.	La delimitación de los ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia (áreas de reparto, etc.) . . . . .	521
A.	Criterios legales para la delimitación de las Áreas de Reparto conforme al contenido material de la LS92 y otras regulaciones . . . . .	524
1)	Para el suelo urbano. . . . .	525
2)	Para el suelo urbanizable . . . . .	529
B.	Criterios complementarios en suelo urbano . . . . .	532

C.	Reflexión sobre el sentido y las consecuencias económicas de la delimitación de las Áreas de Reparto o ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia. . . . .	536
3.9.4.	Efectos de la delimitación de las áreas de reparto o ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia o edificabilidad media ponderada. . . . .	537
3.9.5.	Ejemplos de la delimitación de áreas de reparto . . . . .	538
3.9.6.	La delimitación de otros ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia («cuatrienios», sectores, unidades de ejecución y parcelas asistemáticas) . . . . .	541
3.10.	APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS DE REFERENCIA. APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA ASISTEMÁTICA. APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DEL ÁMBITO. LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA Y LA EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL. . . . .	543
3.10.1.	Introducción . . . . .	543
3.10.2.	Aprovechamientos objetivos de referencia. Conceptos previos básicos: La homogeneización de usos y tipologías. . . . .	544
3.10.3.	Breve análisis de las prescripciones legales del cálculo del aprovechamiento unitario de referencia (aprovechamiento tipo, medio, etc.). . . . .	549
A.	Breve indicación de las prescripciones legales del cálculo del aprovechamiento tipo, conforme a la regulación materialmente contenida en la LS92 . . . . .	550
B.	Breve indicación de las prescripciones legales del cálculo del aprovechamiento medio, conforme a la regulación materialmente contenida en la LS76 . . . . .	553
3.10.4.	Cálculo del aprovechamiento tipo de un área de reparto. Aproximación a su formulación . . . . .	555
3.10.5.	Cálculo del aprovechamiento tipo, conforme al contenido material de la Ls92 asumido materialmente por varias leyes de comunidades autónomas . . . . .	557
A.	Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable . . . . .	557
B.	Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado . . . . .	559
3.10.6.	Cálculo de otros aprovechamientos objetivos de referencia . . . . .	562
A.	Cálculo del aprovechamiento medio del sector o conjunto de sectores. . . . .	562
B.	Cálculo del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. . . . .	562

1)	Cálculo del aprovechamiento total de la parcela asistemática . . . . .	562
2)	Cálculo del aprovechamiento total del ámbito correspondiente. . . . .	562
3.10.7.	Ejemplos de la fijación de aprovechamientos objetivos de referencia (aprovechamiento tipo, aprovechamiento medio, aprovechamiento total) tanto en suelo urbanizable sectorizado como en suelo urbano no consolidado . . . . .	563
A.	Supuesto de cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sectorizado . . . . .	563
B.	Supuestos de cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado . . . . .	564
C.	Supuesto de cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado . . . . .	564
D.	Supuesto de cálculo del aprovechamiento total del correspondiente ámbito en suelo urbano . . . . .	568
3.10.8.	Efectos de la fijación de aprovechamientos objetivos de referencia (aprovechamiento tipo de un área de reparto, aprovechamiento medio o aprovechamiento total de referencia). . . . .	569
3.11.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS. ANÁLISIS DEL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS . . . . .	570

**CAPÍTULO 4  
EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**

4.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO . . . . .	575
4.2.	EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. INTRODUCCIÓN . . . . .	578
4.3.	EL PLAN, NORMA JURÍDICA. LA AUSENCIA DE PLANEAMIENTO . . . . .	580
4.3.1	Introducción . . . . .	580
4.3.2.	Clase de norma jurídica que es un plan urbanístico . . . . .	580
4.3.3.	La libertad del planeamiento y los estándares urbanísticos . . . . .	582
4.3.4.	La ordenación urbanística en ausencia de planeamiento. Las normas legales de directa aplicación. . . . .	587
4.4.	EL SISTEMA LEGAL DE PLANEAMIENTO: CLASES, JERARQUÍA Y COORDINACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. LA COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTERSECTORIAL . . . . .	588
4.5.	EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. SU ESPECIAL SITUACIÓN . . . . .	590
4.6.	EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL . . . . .	591

4.6.1.	El planeamiento de nivel nacional: el anulado Plan Nacional de Ordenación y los instrumentos de planificación estatal con incidencia territorial . . . . .	591
4.6.2.	El Planeamiento de Ordenación Territorial. El Plan Director Territorial de Coordinación y los Planes Territoriales de las Comunidades Autónomas . . . . .	593
A.	Los Planes Territoriales de las Comunidades Autónomas. El Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid . . . . .	593
4.6.3.	El planeamiento urbanístico supramunicipal . . . . .	595
4.7.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO. EL PLANEAMIENTO GENERAL . . . . .	596
4.8.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL . . . . .	596
4.8.1.	El Plan General Municipal de Ordenación Urbana . . . . .	596
4.8.2.	Las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Las Normas Complementarias de Planeamiento . . . . .	604
A.	Las Normas Subsidiarias de Planeamiento . . . . .	605
B.	Las Normas Complementarias de Planeamiento . . . . .	606
C.	Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano . . . . .	607
4.9.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. EL PLANEAMIENTO SECTORIAL . . . . .	608
4.10.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL . . . . .	608
4.10.1.	El Plan de Sectorización . . . . .	608
4.10.2.	El Plan Parcial de Ordenación . . . . .	610
4.10.3.	Los Planes Especiales. El Plan Especial de Reforma Interior . . . . .	613
4.11.	INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS . . . . .	616
4.11.1.	Los Estudios de Detalle . . . . .	616
4.11.2.	El Proyecto de Urbanización . . . . .	617
4.11.3.	Los Catálogos . . . . .	618
4.12.	LA SITUACIÓN URBANÍSTICA EN AUSENCIA DE PLANEAMIENTO. EL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO . . . . .	619
4.13.	FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO. ASPECTOS GENERALES. SINGULARIDADES. . . . .	621
4.14.	FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO . . . . .	623
4.14.1.	Formulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico . . . . .	623
A.	La formulación de los instrumentos de planeamiento supraurbanístico . . . . .	623
B.	La formulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico . . . . .	624

4.14.2.	Tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico . . . . .	624
A.	Tramitación y aprobación. . . . .	625
	1) Actos preparatorios a la elaboración. . . . .	625
	a) Información previa . . . . .	625
	b) Avances previos de planeamiento . . . . .	625
	2) Acuerdo de formulación. . . . .	625
	a) Acuerdo de formulación. . . . .	625
	b) Obtención de la información y documentación necesaria . . . . .	626
	c) Suspensión de licencias previa y potestativa . . . . .	626
	3) Elaboración de los Instrumentos Urbanísticos de Planeamiento: . . . . .	626
	a) Encargo de redacción. . . . .	626
	b) Exposición pública del Avance. . . . .	626
	c) Documento de planeamiento urbanístico elaborado . . . . .	627
	4) Tramitación del Documento de Planeamiento . . . . .	627
	a) Aprobación inicial . . . . .	627
	b) Suspensión automática de licencias . . . . .	627
	c) Información pública . . . . .	628
	d) Audiencia a las Corporaciones Municipales afectadas . . . . .	630
	e) Informe y resolución de alegaciones. . . . .	630
	f) Aprobación provisional . . . . .	630
	g) Aprobación definitiva. . . . .	630
B.	Tramitación y aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general. . . . .	632
	1) Tramitación de los Planes de Sectorización y de los Planes Especiales que no desarrollen un instrumento de planeamiento general. . . . .	632
	2) Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que desarrollen un instrumento de planeamiento general . . . . .	632
C.	Tramitación de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización. . . . .	633
4.15.	EL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR. DOCUMENTACIÓN NECESARIA Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN. LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR . . . . .	633

4.16.	INCUMPLIMIENTO DE DEBERES DE FORMULAR O APROBAR EL PLANEAMIENTO .....	635
4.17.	PUBLICIDAD, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN .....	635
4.17.1.	Introducción .....	635
4.17.2.	Publicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico .....	635
4.17.3.	Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico ..	638
4.17.4.	Efectos de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico .....	638
A.	Ejecutividad del planeamiento .....	638
B.	Obligatoriedad del planeamiento .....	639
C.	Implicación de la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación en las expropiaciones ..	639
D.	Publicidad de los instrumentos de planeamiento ..	639
E.	Deber de información a otras Administraciones Públicas .....	641
F.	Usos y obras provisionales .....	643
G.	Edificios «fuera de ordenación» .....	643
4.18.	LAS ALTERACIONES DE LA VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	644
4.18.1.	Introducción .....	644
4.18.2.	Alteraciones del planeamiento por exigirlo la aprobación o modificación de norma de rango superior, ya sea ley, reglamento o instrumento de planeamiento de rango superior. Adaptación del planeamiento .....	645
4.18.3.	Alteraciones del planeamiento por variación de los criterios fundamentales de planeamiento. La revisión del planeamiento general .....	646
4.18.4.	Alteraciones del planeamiento por modificación parcial del instrumento de planeamiento .....	647
A.	Revisión del Programa de Actuación de un Plan General .....	648
B.	Modificación «cualificada» del planeamiento. ....	649
C.	Modificación «simple» del planeamiento .....	649
4.18.5.	Alteraciones del planeamiento: Suspensión por revisión extramunicipal y anulación del planeamiento urbanístico ....	651

## CAPÍTULO 5

### LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA

5.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	656
5.2.	EL TRÁNSITO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A SU EJECUCIÓN. VISIÓN INTEGRAL DEL PROCESO.....	661
5.3.	PRESUPUESTOS JURÍDICOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	661

5.4.	REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA DEL PLANEAMIENTO.....	668
5.4.1.	Introducción.....	668
5.4.2.	Requisitos para la ejecución sistemática del planeamiento ..	669
5.4.3.	Función legitimadora del planeamiento. Planeamiento necesario para la ejecución .....	670
5.4.4.	Orden de prioridades establecido en el planeamiento para su ejecución .....	673
5.4.5.	Delimitación de las unidades sistemáticas de ejecución (Unidades de Ejecución, UE, polígonos o Unidades de Actuación, UA) .....	673
A.	Concepto de Unidad Sistemática de Ejecución, Unidad de Ejecución, polígono o Unidad de Actuación .....	675
B.	Criterios de delimitación de las Unidades Sistemáticas de Ejecución (UE, polígonos o UA).....	676
1)	Criterios para la delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución (UE, polígono o UA).....	676
2)	Unidad Sistemática de Ejecución continua o discontinua (UE, polígono o UA).....	685
C.	Momento y procedimiento de delimitación de las Unidades Sistemáticas de Ejecución .....	689
D.	Contenido documental del Proyecto de Delimitación de Unidades Sistemáticas de Ejecución.....	690
E.	Procedimiento específico de determinación y delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución	690
F.	Efectos de la delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución .....	694
5.4.6.	Fijación del sistema de ejecución .....	695
5.4.7.	Los Proyectos de Urbanización.....	697
A.	Concepto y finalidad .....	697
B.	Contenido.....	697
C.	Efectos .....	701
D.	Procedimiento .....	701
5.5.	LAS DIVERSAS CLASES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU EJECUCIÓN .....	702
5.5.1.	Introducción .....	702
5.5.2.	Clases de aprovechamientos objetivos y subjetivos. Ámbito de la edificabilidad y del aprovechamiento. El aprovechamiento tipo, medio o de referencia, o la edificabilidad media ponderada, como eje entre los aprovechamientos objetivos y el aprovechamiento subjetivo por atribución .....	703
A.	Ámbito de la edificabilidad.....	703
B.	Ámbito de los aprovechamientos .....	703

	1)	Ámbito real de los aprovechamientos de usos concretos o específicos . . . . .	703
	2)	Ámbito virtual de los aprovechamientos homogeneizados o de uso característico o predominante . . . . .	704
5.5.3.		La cuantía y variabilidad del aprovechamiento subjetivo . . .	708
5.6.		LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL APROVECHAMIENTO. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS . . . . .	715
5.6.1.		Introducción . . . . .	715
5.6.2.		La comparación y equilibrio entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento subjetivo . . . . .	715
5.6.3.		La gestión urbanística del aprovechamiento en unidades de ejecución (actuación sistemática) . . . . .	719
	A.	Actuaciones sistemáticas. Breve análisis de algunas prescripciones legales. . . . .	719
	B.	Las Unidades sistemáticas de ejecución en la gestión urbanística sistemática de los aprovechamientos. . . . .	723
	C.	La gestión del aprovechamiento urbanístico en unidades de ejecución excedentarias y deficitarias	724
		1) Unidad de Ejecución (UE, pol., UA) excedentaria de aprovechamiento objetivo . . . .	725
		2) Unidad de Ejecución (UE, pol., UA) deficitaria de aprovechamiento objetivo . . . . .	725
	D.	Ejemplos prácticos de gestión urbanística sistemática . . . . .	727
		1) Gestión urbanística del aprovechamiento tipo o del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (FIG. 5.4.2-2) . . . . .	728
		2) Gestión urbanística genérica del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano no consolidado. . . . .	729
		3) Ejemplo simple de gestión urbanística sistemática del aprovechamiento de referencia en Suelo Urbano No Consolidado (FIGS. 5.4.2-3 a 5.4.2-6) . . . . .	730
5.6.4.		La gestión urbanística asistemática del aprovechamiento en suelo urbano. Las Transferencias de Aprovechamiento urbanístico (TAU). . . . .	734
	A.	Gestión urbanística asistemática. Las Transferencias de Aprovechamiento urbanístico (TAU). . . . .	734
	B.	Gestión urbanística asistemática. Los presupuestos de la licencia de edificación. . . . .	735
	C.	Las transferencias de aprovechamiento urbanístico	736

D.	La gestión asistemática del aprovechamiento urbanístico. Superficies excedentarias y deficitarias de aprovechamiento objetivo . . . . .	736
1)	Aspectos generales teóricos de la gestión del aprovechamiento tipo en actuaciones asistemáticas a través de las TAU . . . . .	736
2)	La gestión de las dotaciones públicas generales —incluidas en, o adscritas a, áreas de reparto— y locales . . . . .	739
E.	Ejemplo práctico de la gestión urbanística asistemática a través de las transferencias de aprovechamiento urbanístico . . . . .	739
5.7.	LA ACTUACIÓN SISTEMÁTICA. LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN. TIPOS. ELECCIÓN Y CAMBIO DE SISTEMA. EFECTOS SUSTANTIVOS . . . . .	743
5.7.1.	Concepto y clases de sistemas de actuación sistemática . . . . .	743
5.7.2.	Concepto y clases de sistemas de actuación . . . . .	744
5.7.3.	La elección del sistema de actuación . . . . .	751
5.7.4.	Momento de la elección del sistema de actuación . . . . .	752
5.7.5.	Cambio del sistema de actuación . . . . .	753
5.8.	EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. . . . .	755
5.8.1.	El sistema de compensación. Concepto. . . . .	755
5.8.2.	Elementos del sistema de compensación. . . . .	755
A.	Elementos subjetivos. . . . .	755
1)	Sujetos privados . . . . .	757
2)	Entes Administrativos . . . . .	760
a)	En actuaciones con relevancia en cuanto a terrenos o aprovechamientos urbanísticos . . . . .	760
b)	En actuaciones decisorias o procedimentales . . . . .	762
B.	Elementos objetivos . . . . .	762
C.	Elementos formales. . . . .	763
5.8.3.	Partes de que consta el sistema de compensación. . . . .	764
5.8.4.	La aplicación del sistema de compensación . . . . .	764
A.	Inicio del sistema de compensación cuando ya viene determinado en el planeamiento. . . . .	765
B.	Inicio del sistema de compensación cuando su determinación se produce a través del procedimiento específico de delimitación de Unidades de Ejecución (arts. 159 y 38 RG; 146 LS92). . . . .	766
5.8.5.	La Junta de Compensación . . . . .	768
A.	Concepto y naturaleza jurídica de la Junta de Compensación . . . . .	768

B.	Momentos en los que los propietarios de suelo pueden incorporarse a la Junta de Compensación	772
	1) Miembros fundadores . . . . .	772
	2) Miembros adheridos . . . . .	773
C.	Estatutos de la Junta de Compensación . . . . .	773
	1) Concepto . . . . .	773
	2) Contenido . . . . .	774
D.	Bases de Actuación de la Junta de Compensación	776
	1) Concepto . . . . .	776
	2) Contenido . . . . .	777
E.	Procedimiento de constitución de la Junta de Compensación . . . . .	779
	1) Redacción de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación . . . . .	779
	2) Aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación . . . . .	782
	3) Publicación . . . . .	782
	4) Formulación de alegaciones . . . . .	783
	5) Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación . . . . .	783
	6) Publicación . . . . .	783
	7) Requerimiento de la Administración actuante a todos los propietarios . . . . .	783
	8) Otorgamiento de escritura pública de constitución de la Junta de Compensación . . . . .	784
	9) Incorporación . . . . .	784
	10) Aprobación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación . . . . .	784
	11) Inscripción de la Junta, ya constituida . . . . .	784
	12) Notificación al Presidente de la Junta . . . . .	784
F.	Efectos de la constitución de la Junta de Compensación . . . . .	785
G.	Responsabilidad de la Junta de Compensación y obligaciones de sus miembros . . . . .	785
	1) Obligaciones y responsabilidad de la Junta de Compensación ( <i>ad extra</i> ) . . . . .	786
	2) Obligaciones y responsabilidad de los propietarios miembros de la Junta de Compensación ( <i>ad intra</i> ) . . . . .	787
H.	Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación e interposición de interdictos . . . . .	788
5.8.6.	Sistema de compensación. Procedimiento abreviado . . . . .	789

5.8.7.	El proyecto de compensación o de reparcelación. La redistribución de beneficios y cargas . . . . .	789
	A. Concepto . . . . .	790
	B. Determinaciones y contenido documental . . . . .	790
	C. Tramitación y aprobación. . . . .	792
	D. Efectos de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. . . . .	793
5.8.8.	La ejecución material de las obras de urbanización . . . . .	793
5.8.9.	La cesión de terrenos y obras de urbanización. La recepción de las obras de urbanización. . . . .	795
5.8.10.	Adjudicación y, en su caso, edificación de solares . . . . .	798
5.9.	EL SISTEMA DE COOPERACIÓN. LA REPARCELACIÓN . . . . .	798
5.9.	1. Introducción . . . . .	798
5.9.	2. Concepto de sistema de cooperación . . . . .	798
5.9.3.	Partes del sistema de cooperación. La reparcelación como elemento central del sistema de cooperación . . . . .	800
5.9.4.	Casos en los que no es necesaria alguna parte del sistema . . . . .	802
	A. Inecesidad de la fase de «redistribución dominical». . . . .	802
	B. Inecesidad de la fase de «ejecución de las obras de urbanización». . . . .	803
5.9.5.	La reparcelación. Aspectos conceptuales . . . . .	803
	A. Aspectos normativos y doctrinales de la institución reparcelatoria . . . . .	804
	B. Elementos de la reparcelación (epígrafe 5.6.2) . . . . .	809
	C. Los efectos de la reparcelación. . . . .	809
	1) Efectos jurídico-reales. . . . .	810
	2) Efectos económicos . . . . .	811
5.9.6.	La reparcelación. Aspectos procedimentales. . . . .	812
	A. El procedimiento ordinario de la reparcelación . . . . .	812
	B. Los procedimientos abreviados de la reparcelación . . . . .	815
	1) La reparcelación voluntaria . . . . .	815
	2) La reparcelación simplemente económica . . . . .	816
	3) La normalización de fincas. . . . .	816
5.9.7.	Aspectos sustantivos. El Proyecto de Reparcelación . . . . .	817
	A. Criterios para la redacción del Proyecto de Reparcelación . . . . .	817
	B. Documentos del Proyecto de Reparcelación. . . . .	826
	C. Exposición de algunos aspectos de un ejemplo concreto de Proyecto de Reparcelación . . . . .	826

5.9.8.	Otros aspectos del sistema de cooperación externos al Proyecto de Reparcelación. . . . .	832
5.10.	EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA. . . . .	834
5.11.	EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN. . . . .	838
5.11.1.	Introducción. . . . .	838
5.11.2.	Ámbito de aplicación del sistema de expropiación. . . . .	839
5.11.3.	Aspectos sustantivos. Determinación del justiprecio. El Proyecto de Expropiación. . . . .	840
5.11.4.	Aspectos procedimentales. . . . .	841
5.11.5.	La liberación de la expropiación en el sistema de expropiación. Requisitos, efectos e incumplimiento del liberado. . . . .	842
5.11.6.	La reversión de los terrenos en el sistema de expropiación. . . . .	843
5.12.	EL SISTEMA CONCURRENCIAL. EL AGENTE URBANIZADOR NO PROPIETARIO DE SUELO. . . . .	843
5.13.	LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS A TRAVÉS DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO. . . . .	849
5.13.1.	Introducción. . . . .	849
5.13.2.	Antecedentes. . . . .	850
5.13.3.	Requisitos para su entrada en funcionamiento. La solicitud de licencia de edificación y las obras de urbanización. . . . .	851
5.13.4.	Modalidades de transferencias y técnica operativa. La necesidad de valoración. . . . .	852
5.13.5.	Intervención mediadora de la Administración en las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico. . . . .	854
5.13.6.	Registro de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico. . . . .	854
5.14.	LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES. . . . .	855
5.14.1.	Introducción. . . . .	855
5.14.2.	Ámbito de los terrenos dotacionales. . . . .	855
5.14.3.	Dotaciones públicas de carácter general (sistemas generales públicos). . . . .	857
A.	Obtención de dotaciones públicas de carácter general en suelo urbano. . . . .	859
1)	Dotaciones de carácter general en suelo urbano con aprovechamiento tipo o semejante. . . . .	859
2)	Dotaciones de carácter general en suelo urbano en municipios en los que no rijan las disposiciones sobre áreas de reparto en suelo urbano ni cálculo del aprovechamiento tipo o semejante. . . . .	860
B.	Obtención de dotaciones públicas de carácter general en suelo urbanizable. . . . .	860

5.14.4.	Dotaciones públicas de carácter local (dotaciones locales públicas).....	860
A.	Obtención de dotaciones públicas de carácter local en suelo urbano .....	861
1)	Dotaciones de carácter local en suelo urbano con aprovechamiento tipo.....	861
2)	Dotaciones de carácter local en suelo urbano en municipios en los que no rijan las disposiciones sobre áreas de reparto en suelo urbano ni cálculo del aprovechamiento tipo ni, por tanto, tengan un aprovechamiento de referencia.....	862
B.	Obtención de dotaciones públicas en suelo urbanizado .....	862
C.	Obtención de dotaciones públicas de carácter local en suelo urbanizable.....	864
5.14.5.	Los procedimientos para la obtención de suelos para dotaciones públicas, de carácter general o local .....	864
A.	El procedimiento de la gestión sistemática de la Unidad de Ejecución para la obtención de terrenos dotacionales públicos.....	864
B.	El procedimiento de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) para la obtención de terrenos dotacionales públicos.....	867
C.	El procedimiento de la expropiación para la obtención de terrenos dotacionales públicos .....	867
D.	La ocupación directa (voluntaria) para la obtención de terrenos dotacionales públicos.....	868
5.15.	LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	869
5.15.1.	Introducción .....	869
5.15.2.	Supuestos expropiatorios en la ejecución del planeamiento ..	872
5.15.3.	Justiprecio expropiatorio.....	874
5.15.4.	Procedimientos expropiatorios de fijación del justiprecio ...	875
A.	Procedimiento de tasación conjunta.....	877
1)	Contenido documental y procedimiento. ...	877
2)	Fases del procedimiento.....	878
B.	Procedimiento de expropiación individual .....	879
5.15.5.	Pago del justiprecio.....	879
5.15.6.	Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad ....	883
5.15.7.	Reversión de terrenos expropiados .....	883

A.	Reversión por alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística. . . . .	884
B.	Reversión en las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos. . . . .	885
5.15.8.	La retasación. . . . .	886
5.15.9.	Otros aspectos complementarios de las expropiaciones . . . .	886
5.16.	SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS. . . . .	887
5.16.1.	Generalidades. . . . .	887
5.16.2.	Supuestos de hecho que dan lugar a que sea posible la exigencia de indemnización . . . . .	889
A.	§425. Por causa de alteración del planeamiento (art. 48 LS15) . . . . .	889
B.	Por vinculaciones o limitaciones singulares [art. 48, b) LS15] . . . . .	890
C.	Por los efectos de una información urbanística incorrecta . . . . .	890
D.	Por demora en la resolución de procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o ejecución urbanística . . . . .	892
E.	Por impedir el ejercicio de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. . . . .	892
F.	Por gastos inútiles por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración . . .	892
5.16.3.	Supuestos de hecho que dan lugar a indemnización por causas derivadas del otorgamiento del título habilitante para el uso del suelo. . . . .	893
A.	Indemnización por otorgamiento ilegal del título habilitante . . . . .	894
B.	Indemnización por denegación improcedente . . .	895
C.	Indemnización por otorgamiento defectuoso . . . .	895
5.16.4.	Supuestos de hecho que no dan lugar a exigencia de indemnización . . . . .	895
5.17.	LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	895
5.17.1.	Introducción . . . . .	895
5.17.2.	Antecedentes . . . . .	896
5.17.3.	Concepto y naturaleza jurídica . . . . .	897
5.17.4.	Normativa legal vigente . . . . .	898
5.17.5.	Principios rectores. . . . .	899
5.17.6.	Límites de los convenios urbanísticos . . . . .	899
5.17.7.	El incumplimiento de los convenios urbanísticos . . . . .	900

**CAPÍTULO 6**  
**EL DERECHO Y EL DEBER DE EDIFICAR. LA EDIFICACIÓN Y SUS**  
**INCIDENCIAS**

6.1.	EL DERECHO Y, EN SU CASO, EL DEBER DE EDIFICAR. LA EDIFICACIÓN . . . . .	902
6.1.1	El derecho y el deber de edificar . . . . .	902
6.1.2.	La condición de solar, requisito para la edificación. . . . .	903
	A. En las actuaciones sistemáticas. . . . .	903
	B. En las actuaciones asistemáticas . . . . .	904
6.1.3.	El equilibrio entre aprovechamiento objetivo y aprovechamiento subjetivo como requisito para la edificación . . . . .	904
	A. En las actuaciones sistemáticas. . . . .	904
	B. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano a través de las TAU. . . . .	905
6.1.4.	La licencia de edificación, requisito para la edificación . . . . .	905
6.1.5.	El proceso de edificación . . . . .	906
6.2.	EL DEBER DE CONSERVACIÓN. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS. LA RUINA URBANÍSTICA . . . . .	908
6.2.1.	El deber de conservación . . . . .	908
	A. Introducción. . . . .	908
	B. Contenido y alcance de las obras de conservación . . . . .	912
6.2.2.	Las órdenes de ejecución de obras de conservación de la edificación . . . . .	918
	A. Carácter . . . . .	918
	B. Clases de órdenes de ejecución . . . . .	919
	C. Finalidades. . . . .	920
6.2.3.	Los catálogos como instrumentos de conservación de la edificación. . . . .	923
6.2.4.	La protección del Patrimonio Histórico. . . . .	924
6.2.5.	La rehabilitación de áreas urbanas, de edificios y de viviendas . . . . .	927
6.2.6.	El estado de ruina: concepto, supuestos, procedimiento de declaración y efectos . . . . .	937
	A. Concepto legal del estado de ruina. La «unidad predial» . . . . .	937
	1) Concepto legal del estado ruinoso . . . . .	937
	2) Concepto de «unidad predial» . . . . .	939
	B. Consideración especial de los supuestos del art. 183 LS76 (247 LS92). . . . .	941

1)	Ruina económica . . . . .	944
2)	Ruina técnica . . . . .	945
3)	Ruina urbanística . . . . .	945
C.	Procedimientos de declaración de ruina . . . . .	946
1)	Clases. La ruina inminente . . . . .	946
2)	Órganos competentes para la declaración de ruina . . . . .	947
3)	Interesados . . . . .	947
4)	Fases del procedimiento . . . . .	948
a)	Iniciación . . . . .	948
b)	Instrucción . . . . .	948
c)	Terminación . . . . .	949
D.	Efectos . . . . .	949

**CAPÍTULO 7**  
**LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS ACTIVIDADES DE**  
**EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO. LAS LICENCIAS**  
**URBANÍSTICAS**

7.0.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS . . . . .	952
7.1.	FUNDAMENTO Y TÉCNICAS JURÍDICAS DEL CONTROL PREVIO POR LA ADMINISTRACIÓN DEL USO ARTIFICIAL DEL SUELO . . . . .	955
7.2.	LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS . . . . .	957
7.2.1.	Concepto de licencia urbanística. Referencia al carácter declarativo o constitutivo de las licencias . . . . .	957
7.2.2.	Naturaleza jurídica de las licencias urbanísticas . . . . .	961
A.	Especificidad . . . . .	961
B.	Carácter previo. El cambio operado por la normativa comunitaria . . . . .	963
C.	Carácter mixto (real y personal) . . . . .	986
D.	Carácter reglado . . . . .	991
E.	Carácter no excluyente . . . . .	995
7.3.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA . . . . .	1001
7.4.	SUJETOS OBLIGADOS A SOLICITAR LICENCIA, REFERENCIA AL PROCEDIMIENTO EXCEPCIONAL PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA LS15. . . . .	1004
7.5.	ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA. . . . .	1006
7.5.1.	Las obras públicas de «interés general». . . . .	1011
7.5.2.	La evolución de la jurisprudencia en materia de obras públicas de interés general . . . . .	1014
7.5.3.	Las obras complementarias y sucesivas. . . . .	1019
7.5.4.	Licencias de usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución de los planes. . . . .	1023

A.	Inclusión de actividades clasificadas. . . . .	1026
B.	El carácter reglado de estas licencias y el principio de proporcionalidad . . . . .	1027
C.	Aplicabilidad a edificios en fuera de ordenación . . . . .	1030
D.	El cambio normativo en la materia: el art. 19 LrS98 y la LS 2015 . . . . .	1032
7.5.5.	Las licencias de parcelación y edificación en suelo no urbanizable . . . . .	1033
7.5.6.	Licencias de primera ocupación o utilización . . . . .	1039
7.6.	PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. REGULACIÓN NORMATIVA . . . . .	1044
7.6.1.	Iniciación del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas. . . . .	1045
A.	Consulta previa. . . . .	1045
B.	Presentación de la solicitud de licencia . . . . .	1047
C.	Requisitos de la solicitud . . . . .	1047
D.	Obras mayores y obras menores. . . . .	1048
E.	Necesidad de proyecto técnico. . . . .	1050
	1. Proyecto básico y de ejecución . . . . .	1051
	2. Técnico competente. . . . .	1051
	3. Visado Colegial . . . . .	1054
F.	Abono de tasas e impuestos . . . . .	1054
7.6.2.	Instrucción . . . . .	1058
A.	Regla general . . . . .	1058
B.	Plazos para resolver. Requerimiento de subsanación de deficiencias . . . . .	1058
C.	Informes . . . . .	1059
	1) De los servicios de la Corporación Local . . . . .	1059
	2) De otros organismos. . . . .	1060
	3) De terceros interesados . . . . .	1060
	4) De las Comisiones Informativas . . . . .	1061
7.6.3.	Terminación . . . . .	1062
A.	Resolución expresa por el órgano competente . . . . .	1062
	1. Resolución favorable . . . . .	1062
B)	Legislación aplicable . . . . .	1062
C)	Plazo para la ejecución de las prescripciones de la licencia. Caducidad . . . . .	1063
	2) Resolución denegatoria . . . . .	1064
	3) Declaración de inadmisibilidad . . . . .	1064
D.	Resolución presunta. El silencio positivo . . . . .	1065
E.	Terminación anormal . . . . .	1084

1)	Renuncia . . . . .	1084
2)	Desistimiento . . . . .	1084
3)	Caducidad . . . . .	1085

**CAPÍTULO 8**

**LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

8.1.	LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y LOS PATRIMONIOS MUNICIPALES DEL SUELO . . . . .	1088
8.2.	EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO . . . . .	1095
8.2.1.	Concepto y justificación . . . . .	1095
8.2.2.	Constitución . . . . .	1096
8.2.3.	Bienes integrantes . . . . .	1097
8.2.4.	Destino . . . . .	1099
8.2.5.	Gestión . . . . .	1101
8.2.6.	Cesiones de suelo . . . . .	1102
	A. Cesiones onerosas . . . . .	1102
	B. Cesiones gratuitas . . . . .	1103
	C. Cesiones entre Administraciones . . . . .	1103
	D. Información y tutela autonómicas . . . . .	1104
8.3.	DERECHO DE SUPERFICIE . . . . .	1105
8.4.	LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO . . . . .	1108
8.4.1.	Antecedentes y regulación civil . . . . .	1109
	A. Los derechos de tanteo y retracto en el Derecho Civil . . . . .	1109
	B. Los derechos de tanteo y retracto en el Derecho Administrativo español . . . . .	1110
8.4.2.	El tanteo y retracto en la regulación positiva en la legislación urbanística española . . . . .	1111
	A. Fines a conseguir . . . . .	1112
	B. Transmisiones sometidas a tanteo y retracto . . . . .	1112
	C. Objeto material a que se refieren los derechos de tanteo y retracto . . . . .	1112
	D. Delimitación de áreas de sometimiento a tanteo y retracto . . . . .	1112
	E. Procedimiento de enajenación de inmuebles sometidos y forma de ejercicio del derecho de tanteo y retracto . . . . .	1114
8.5.	REGISTROS DE CONTENIDO URBANÍSTICO . . . . .	1115
8.5.1.	El Registro de la Propiedad . . . . .	1117
	A. Antecedentes . . . . .	1118
	B. Concepto . . . . .	1118
	C. Órgano para su creación/dependencia . . . . .	1118

	D.	Finalidad .....	1118
	E.	Carácter .....	1119
	F.	Supuestos a incluir o actos a inscribir o anotar ...	1119
	G.	Especialidades del procedimiento de inscripción .	1121
	H.	Efectos de la inscripción .....	1121
	I.	Relaciones con otros registros .....	1122
	J.	Otros aspectos .....	1122
8.5.2.		El catastro .....	1126
	A.	Antecedentes .....	1126
	B.	Concepto .....	1126
	C.	Órgano para su creación/dependencia .....	1127
	D.	Finalidad .....	1127
	E.	Carácter .....	1128
	F.	Supuestos a incluir o actos a inscribir .....	1128
	G.	Especialidades del procedimiento y efectos de la inscripción .....	1128
	H.	Relaciones con otros registros .....	1128
8.5.3.		Las Ponencias de valores catastrales .....	1129
	A.	Competencia para la elaboración y aprobación de las ponencias de valores catastrales .....	1129
	B.	Los convenios de colaboración para el ejercicio de las competencias de la Dirección General del Catastro .....	1130
8.5.4.		El registro de solares .....	1131
	A.	Concepto .....	1131
	B.	Órgano para su creación/dependencia .....	1132
	C.	Finalidad .....	1133
	D.	Carácter .....	1133
	E.	Supuestos a incluir o actos a inscribir .....	1133
	F.	Especialidades del procedimiento de inscripción .	1133
	G.	Efectos de la inscripción .....	1133
	H.	Relaciones con otros registros .....	1134
8.5.5.		El registro de transferencias de aprovechamiento urbanístico	1134
	A.	Concepto .....	1135
	B.	Órgano para su creación/dependencia .....	1135
	C.	Finalidad .....	1136
	D.	Carácter .....	1136
	E.	Supuestos a incluir o actos a inscribir .....	1137
	F.	Procedimiento de inscripción .....	1137
	G.	Efectos de la inscripción .....	1137
	H.	Relaciones con otros registros .....	1138

**CAPÍTULO 9  
LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**

9.0.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA .....	1140
9.1.	LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA .....	1143
9.1.1.	Actuaciones sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones (obras y actos sin título habilitante o contra título habilitante) .....	1147
A.	Obras en curso de ejecución .....	1149
1)	Órganos competentes para la suspensión de las obras iniciadas .....	1152
2)	Procedimiento .....	1154
a)	1.ª fase: Suspensión de las obras iniciadas .	1154
b)	2.ª fase: Comprobación del carácter legalizable o no legalizable de las obras iniciadas .....	1155
c)	3.ª fase: Resolución .....	1156
B.	Obras totalmente terminadas .....	1160
1)	Órganos competentes para efectuar el requerimiento de solicitud de licencia y/o adaptación de las obras realizadas a la licencia u orden de ejecución .....	1160
2)	Concepto de obras totalmente terminadas .	1161
3)	Carácter y efectos del plazo para ejercer la acción de protección de la legalidad urbanística. ....	1162
4)	Procedimiento .....	1165
a)	1.ª fase: Requerimiento. ....	1165
b)	2.ª fase: Comprobación del carácter legalizable o no de las obras ejecutadas .....	1165
c)	3.ª fase: Resolución .....	1166
C.	Otros actos sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones (obras y actos sin título habilitante o contra título habilitante) .....	1167
9.1.2.	Actuación frente a licencias ilegales .....	1167
A.	Suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y paralización de las obras iniciadas	1167
1)	Órgano competente para decidir la suspensión .....	1168
2)	Requisitos exigibles para la suspensión. ...	1171
a)	Relativos a la licencia. ....	1171

	b)	Relativos al tipo de obras . . . . .	1171
	c)	Relativos al plazo de remisión de la resolución suspensiva a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente . . . . .	1171
	3)	El proceso especial del art. 127 LJCA, de 13 de julio de 1998. . . . .	1172
	B.	La revisión de las licencias u órdenes de ejecución . . . . .	1173
9.1.3.		Restauración del orden urbanístico en supuestos especiales derivados de la calificación del suelo . . . . .	1174
	A.	En zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres . . . . .	1174
	B.	En suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin PAU . . . . .	1175
9.2.		DERECHO URBANÍSTICO SANCIONADOR. PRINCIPIOS INSPIRADORES. . . . .	1177
	9.2.1.	Identidad ontológica entre sanción pena. . . . .	1178
	9.2.2.	Principio de legalidad . . . . .	1181
	9.2.3.	Principio de irretroactividad . . . . .	1184
	9.2.4.	Principio de tipicidad . . . . .	1185
	9.2.5.	Principio de culpabilidad . . . . .	1186
	9.2.6.	Principio de proporcionalidad. . . . .	1188
	9.2.7.	Principio de presunción de inocencia. . . . .	1189
	9.2.8.	Principio <i>non bis in ídem</i> . . . . .	1190
9.3.		LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS . . . . .	1192
	9.3.1.	Concepto . . . . .	1192
	9.3.2.	Clases . . . . .	1192
	9.3.3.	Efectos . . . . .	1195
	9.3.4.	Prescripción . . . . .	1195
9.4.		PERSONAS RESPONSABLES DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS	1196
	9.4.1.	Administrados . . . . .	1197
	A.	Administrados, en general . . . . .	1197
	B.	Promotores, empresarios de las obras y técnicos directores . . . . .	1197
	C.	Facultativos y miembros de la Corporación . . . . .	1197
	9.4.2.	Administraciones Públicas . . . . .	1198
	A.	Administración urbanística actuante . . . . .	1198
	B.	Otras Administraciones, promotoras de actuaciones urbanísticas . . . . .	1199
	9.4.3.	Circunstancias modificativas de la responsabilidad. . . . .	1199
9.5.		LAS SANCIONES URBANÍSTICAS . . . . .	1200

9.5.1.	Las multas. Reglas para su imposición. . . . .	1201
A.	Independencia . . . . .	1201
B.	Infracciones conexas . . . . .	1202
C.	Graduación de las multas. . . . .	1202
	1) Según el tipo de hechos . . . . .	1202
	2) Según el tipo de infractor . . . . .	1202
	3) Según el órgano competente para imponer las multas . . . . .	1203
	4) Prohibición del beneficio económico. . . . .	1203
D.	Cuantía de las multas . . . . .	1204
9.5.2.	Otras consecuencias de las infracciones . . . . .	1205
9.6.	PROCEDIMIENTO SANCIONADOR . . . . .	1205
9.6.1.	Sujetos intervinientes en el procedimiento sancionador . . . . .	1208
A.	Órgano competente para la instrucción . . . . .	1209
B.	Órganos competentes para imponer la sanción. Referencia especial a la desconcentración de atribuciones sancionadoras . . . . .	1209
C.	Los interesados . . . . .	1212
9.6.2.	Fases del procedimiento sancionador . . . . .	1213
A.	Fase Primera: Iniciación . . . . .	1214
B.	Fase Segunda: Instrucción. . . . .	1215
	1) Acuerdo de iniciación . . . . .	1215
	2) Alegaciones . . . . .	1215
	3) Prueba . . . . .	1215
	4) Propuesta de resolución . . . . .	1216
	5) Audiencia. . . . .	1216
C.	Fase Tercera: Resolución . . . . .	1216
9.6.3.	La acción pública en materia urbanística . . . . .	1217
9.7.	LOS DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO. . . . .	1220
9.7.1.	Tipificación del ilícito penal . . . . .	1220
9.7.2.	El suelo penalmente protegido . . . . .	1222
9.7.3.	Carácter permanente del ilícito penal . . . . .	1224
9.7.4.	Carácter especial del delito. . . . .	1224
9.7.5.	Delitos que pueden cometer las autoridades o funcionarios públicos en materia de Ordenación del Territorio. . . . .	1225
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b> . . . . .	1229